International Science Journal of Jurisprudence & Philosophy
2022; 1(3): 1-6
https://isg-journal.com/isjjp/
doi: 10.46299/j.isjjp.20220103.02
ISSN: 2720-684X

INTERNATIONAL SCIENCE GROUP

Щодо сучасного стану методичного забезпечення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва

Катерина Осипенко
старший науковий співробітник ННЦ «ІСЕ ім. Засл. проф. М.С. Бокаріус», Харків, Україна
ORCID: 0000-0001-6345-9933

Для цитування цієї статті:
Осипенко Катерина. Щодо сучасного стану методичного забезпечення судової оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об'єктів незавершеного будівництва. International Science Journal of Jurisprudence & Philosophy. Vol. 1, No. 3, 2022, pp. 1-6. doi: 10.46299/j.isjjp.20220103.02.
Надійшла до редакції: 25 вересня 2022 р.; **Схвалено:** 30 вересня 2022 р.; **Опубліковано:** 01 жовтня 2022 р.

Анотація: Одним із завдань оціночно-будівельної експертизи є оцінка об'єктів незавершеного будівництва. Результати оціночно-будівельного дослідження у вигляді висновку експерта є одним із джерел доказів у різних видах судочинства, яке має об'єктивний характер щодо встановлення істини на його вирішення по суті. В статті зазначено перелік об'єктів незавершеного будівництва, види існуючих вартостей об'єктів нерухомості, методичні підходи. Наведені випадки, коли виникає необхідність призначення даного виду експертиз у різних видах судочинства. Проведено аналіз нормативних та законодавчих актів минулих часів. Досліджені існуючі на теперішній час методичні рекомендації, якими користуються при проведенні судової оціночно-будівельної експертизи з оцінки об'єктів незавершеного будівництва. На сьогоднішній день існує багато проблемних питань, що виникають при проведенні оціночно-будівельної експертизи з оцінки об'єктів незавершеного будівництва, які актуальні для теорії і практики проведення даного виду досліджень. У зв'язку з цим виникає потреба розроблення єдиних методичних підходів при вирішенні питань судової оціночно-будівельної експертизи з оцінки об'єктів незавершеного будівництва.

Ключові слова: будівля, вартість, дослідження, експертиза, об'єкти незавершеного будівництва, споруди, методичні рекомендації, підхід.

1. Вступ

Законом України «Про судову експертизу» [1] визначаються правові, організаційні і фінансові основи судово-експертної діяльності з метою забезпечення правосуддя України незалежною, кваліфікованою і об'єктивною експертизою, орієнтованою на максимальне використання досягнень науки і техніки. Відповідно до нього, судова експертиза – це дослідження на основі спеціальних знань у галузі науки, техніки, мистецтва, ремесла тощо об'єктів, явищ і процесів з метою надання висновку з питань, що є або будуть предметом судового розгляду. Судова оціночно-будівельна експертиза входить до кола джерел доказів у справі і є ефективним засобом доказування. За її допомогою визначаються обставини, що мають важливе значення для встановлення істини у справі. Одним з напрямків судової оціночно-будівельної експертизи є дослідження з визначення вартості нерухомого майна – об'єктів незавершеного будівництва.

2. Об’єкти та предмет дослідження

Об’єкти незавершеного будівництва – будівлі, споруди та передавальні пристрої, які фактично не експлуатуються внаслідок того, що перебувають у недобудованому стані.

Об’єктами незавершеного будівництва можуть бути будівлі виробничого та невиробничого призначення та інженерні споруди різного функціонального призначення.

До будівель відносяться: житлові будинку, гуртожитки, готелі, ресторани, торгівельні будівлі, промислові будівлі, вокзали, будівлі для публічних виступів, для медичних закладів та закладів освіта та т. ін.

До інженерних споруд відносяться: транспортні споруди (залізниці, шосейні дороги, злітно-посадові смуги, мости, естакади тощо), трубопроводи та комунікації, дамби, комплексні промислові споруди, спортивні та розважальні споруди та т. ін. Інженерні споруди класифікують в основному за інженерним задумом, що визначається цільовим призначенням об’єкта [3].

Усі об’єкти незавершеного будівництва можна поділити на дві групи: об’єкти на яких ведуться роботи і ті, га яких роботи припинені з певних причин (консервація або повне припинення робіт) [4].

Предметом дослідження є теоретико-методологічні засади і практика реалізації оціночно-будівельної експертизи з оцінювання об’єктів незавершеного будівництва.

У судовій практиці оцінку незавершеного будівництва здійснюють при необхідності:

- встановлення розміру шкоди, заподіяної злочином;
- виплати компенсації одному із співвласників за його частку при зменшенні його частки, неможливості розподілу чи виділу частки об’єкту нерухомості [5,6];
- визначення вартості відновлення об’єктів нерухомого майна, яке зазнало значних пошкоджень та руйнувань, наприклад, у результаті військової агресії [7];
- визначення вартості виплати компенсації, коли об’єкт призначений під розбирання;
- викупу частки одного з учасників будівництва, у разі повернення об'єктів незавершеного будівництва у державну власність тощо.

Процедури оцінки майна встановлюються нормативно-правовими актами з оцінки майна [8].

Існують ринкові і неринкові види вартостей. До неринкових видів належать вартість відтворення, залишкова вартість заміщення (відтворення), вартість у використанні, споживча вартість, вартість ліквідації, інвестиційна вартість, спеціальна вартість, ліквідаційна вартість, чиста вартість реалізації, оціночна вартість та інші види, порядок визначення яких встановлюється окремими національним стандартами. Неринкові види вартості як база оцінки визначаються за допомогою методів та оціночних процедур, які ґрунтуються на результатах аналізу корисності або призначення об’єкта оцінки, а також вивченні впливу умов використання або способу відчуження об’єкта оцінки [9].

Для проведення оцінки майна застосовують такі основні методичні підходи [9]

- витратний;
- дохідний;
- порівняльний.

3. Мета та задачі дослідження

Проведенням аналізу спеціальної літератури, нормативних актів та експертної практики розглянути основні положення, пов’язані з формуванням теоретичної бази судової оціночно-будівельної експертизи з оцінки об’єктів незавершеного будівництва.

Відповідно до Національного стандарту №1 [9] методичні підходи – загальні способи визначення вартості майна, які ґрунтуються на основних принципах оцінки.

4. Аналіз літератури

В експертній практиці до 1991 р. застосовувався витратний підхід до оцінювання об’єктів нерухомості. Із появою в Україні приватної форми власності, прийняттям у 1991 р. Закону України «Про власність», розроблених майна реалізацію цього Закону інших нормативних актів, що регламентують оцінку майна, крім витратного підходу почали використовуватися ринкові підходи: аналоговий і дохідний [10].

В Методичних рекомендаціях «Організація проведення судових будівельно-технічних експертиз по цивільних справах» [11] зазначається, що технічна можливість розподілу житлового будинку визначається на основі проведення натурного обстеження будинку та з урахуванням рівня його готовності і запланованого планувального рішення.

Розподіл будинку незакінченого будівництвом неможливий, коли рівень готовності будинку менше 55% (недобудовані усі конструктивні елементи житлового будинку), незадовільний технічний стан збудованих конструктивних елементів будинку, їх недостатня міцність, жорсткість, неспроможність сприймати додаткові навантаження, неможливість влаштування окремі ізольовані квартири. Основними методами, які можуть використовуватися при оцінці є метод витрат та метод аналогів продажу. Зазначені вище методичні рекомендації розроблялись з урахуванням нормативно-правової бази, яка була чинна на 1999 рік та базувалась на поточному стані розвитку будівельно-технічної експертизи.

Відповідно до Національного стандарту №2 [2] п. 26, який діє з 28.10.2004 та чинний і на сьогоднішній день, вартість об’єктів незавершеного будівництва визначається із застосуванням витратного, порівняльного підходів, а також шляхом поєднання усіх методичних підходів.

У разі поєднання методичних підходів вартість об’єкта незавершеного будівництва визначається як різниця між прогнозованою ринковою вартістю об’єкта оцінки за умови найбільш ефективного використання після завершення його будівництва і введення в експлуатацію та приведеними до поточної вартості витратами на завершення будівництва і введення цього об’єкта в експлуатацію.

У «Деяких питаннях визначення оціночної вартості нерухомості та об’єктів незавершеного будівництва, що продаються (обмінюються)», які були прийняті в 21.10.2011, але втратили чинність 04.03.2013 були зазначені важливі аспекти для оцінки об’єктів незавершеного будівництва, а саме:

- оціночна вартість об'єктів малоповерхового житлового будівництва, у тому числі дачного та садибного типу, визначається шляхом застосування витратного та порівняльного методичних підходів;
- об’єкти багатоповерхового житлового будівництва, а також їх частини оцінюються шляхом застосування порівняльного підходу та з урахуванням інформації про продаж або пропонування подібних об’єктів нерухомості. У разі відсутності зазначеної інформації оціночна вартість об’єктів нерухомості визначається у послідовності, визначеній пунктом 7 Національного стандарту №2, та з урахуванням укрупнених показників вартості відтворення багатоповерхових житлових будинків.
- оціночна вартість об'єктів нежитлового фонду, а також їх частин визначається шляхом застосування усіх методичних підходів з урахуванням наявної інформації, що необхідна для проведення оцінки, виду та функціонального призначення об’єкта оцінки.

Оціночна вартість об’єктів незавершеного будівництва визначається шляхом застосування методу прямого відтворення витратного підходу та (або) поєднання кількох методичних підходів.

Визначення оціночної вартості об'єкта незавершеного будівництва шляхом застосування кількох методичних підходів здійснюється відповідно до абзацу другого пункту 26 Національного стандарту №2 за умови, що об’єкт має такі ознаки:

його будівельна готовність становить понад 70 відсотків;

показники міцності конструкції об’єкта дають можливість завершити будівництво;

об’єкт розпочатий будівництвом не більш як п’ять років тому;

у разі тимчасового припинення будівництва об’єкта роботи з його консервації виконані своєчасно;

об’ємно-планувальні характеристики об’єкта відповідають сучасним вимогам будівельних норм і правил [12].

5. Результати досліджень

На сьогоднішній день існує лише дві методичні рекомендації в яких йдеться про визначення оцінки об’єктів незавершеного будівництва. Це «Методичних рекомендацій щодо проведення досліджень з розподілу та порядку користування нерухомим майном» [6] та Методичні рекомендації щодо встановлення вартості об’єктів нерухомого майна, яке зазнало значних пошкоджень та руйнувань [14].

Відповідно до Методичних рекомендацій щодо проведення досліджень з розподілу та порядку користування нерухомим майном [6] зазначено, що поділ (виділ частки) незавершеного будівництвом житлового будинку можливий за таких умов:

- наявності зведених всіх несучих та зовнішніх огороджувальних елементів будинку (фундаментів, стін, перекриття, даху);

- відсутності несучих та зовнішніх огороджувальних елементів будинку технічний стан яких за величиною фізичного зносу оцінюється як незадовільний (фізичний знос 41-60%), ветхий (фізичний знос 61-80%) та непридатний (фізичний знос 81-00%) і віднесених до категорії технічного стану III – непридатний до нормальної експлуатації та IV – аварійний;

- можливості обладнання житлових, як мінімум однокімнатних, квартир в частинах будинку, що виділяються співвласникам, та завершення будівництва будинку [12]. Основні методи, які можуть використовуватися при оцінці об’єктів незавершеного будівництва житлових будинків в даних методичних рекомендаціях не зазначено.

Виходячи із реалій сьогодення для визначення відновної вартості об’єктів незавершеного будівництва, які зазнали значних ушкоджень і руйнувань (наприклад, в результаті збройної агресії з боку РФ) доцільно користуватися декількома методами [14]:

1) розрахунок з використанням укрупненого одиничного показника будівельного аналога. Для визначення вартості об’єкту застосовують дані про вартість одиничного показника об’єкта-аналога. Об'єкт-аналог; тип - конкретна будівля з певними об'ємно-планувальними рішеннями та притаманними їй (будівлі) конструктивними елементами, видами робіт і використаними матеріалами, по якій відомі вартісні показники як по будівлі в цілому, так і по окремих її елементах і видах робіт [15]. Ці наді приведені у відповідних збірниках укрупнених показників відновної вартості (УПВВ). Вартість одиночного показника коригується на відмінності, які існують між аналогом і об’єктом, що досліджується. Коригування виконується за капітальністю, матеріалами, об’ємно-планувальними рішеннями та інженерним обладнанням.

2) метод визначення вартості по укрупненим конструктивнім елементам чи видам робіт. Цей метод є різновидом вартості одиничного показника будівельного аналога і базується на використанні в якості одиниць виміру характерних показників вартості укрупнених обсягів окремих видів робіт – 1 куб . цегляної кладки, 1 кв.м. фарбування поверхні, монтаж воріт 1 шт., будівництво колодязю та ін. Цім методом встановлення вартості зручно користуватися, коли об’єкт дослідження познав значних пошкоджень і руйнувань.

3) розрахунок кошторисної вартості об’єкту. Для визначення кошторисної вартості об’єктів будівництва, їх черг та/або пускових комплексів складається інвесторська кошторисна документація таких видів:

— локальні кошториси;

— локальні кошторисні розрахунки;
— об'єктні кошториси;
— об'єктні кошторисні розрахунки;
— кошторисні розрахунки;
— зведені кошторисні розрахунки вартості об'єкта будівництва;
— зведення витрат;
— відомості кошторисної вартості об'єктів, що входять до пускових комплексів;
— відомості кошторисної вартості об'єкта будівництва та робіт з охорони довкілля; — відомості ресурсів до відповідних кошторисів та кошторисних розрахунків [16].

4) метод розбивки по компонентам. Даний метод ґрунтується на тому, що вартість об'єкта розраховується як сума вартості окремих компонентів. В якості компонентів можна розглядати набір робіт, що виконують на будівництві субпідрядні організації, або використати розбивки по профілю робіт, тобто розподілити по спеціалізації – бетонники, муляри, сантехніки і ін.;

5) метод об'єктів-аналогів. Цей метод базується на використанні інформації про вартість, яку можливо отримати в проектних організаціях, які були пов'язані з проектуванням об'єктів аналогічного функціонального використання.

На теперішній час існуючих методик недостатньо для проведення даного виду експертиз, оскільки в них відсутній повний і єдиний алгоритм проведення досліджень з оцінки об'єктів нерухомості незавершеного будівництва в залежності від виду об'єктів нерухомості, ступеню готовності, мети визначення вартості тощо. У зв'язку з відсутністю науково-методичного забезпечення судово-експертної діяльності при проведенні судових оціночно-будівельних експертиз з визначення вартості нерухомого майна – об'єктів незавершеного будівництва, виникають певні складності проведення таких експертиз. Враховуючи вищевикладене постає необхідність проведення наукового дослідження завдання якого полягає в розробці теоретичних, правових та організаційних засад при проведенні оцінки об'єктів незавершеного будівництва.

Список використаних джерел

1) «Про судову експертизу» Закон України. №1928-IX від 02.12.2021. Вилучено з https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4038-12#Text

2) «Оцінка нерухомого майна» Національний стандарт №2. Постанова №1442 від 28 жовтня 2004р. Вилучено з https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF#Text

3) Державний класифікатор будівель та споруд ДК 018-2000. Вилучено з https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/va507565-00#Text

4) Кучеренко В.Р. (2013) «Оцінка бізнесу та нерухомості», Одеса «Астропринт» (2013).

5) Цивільний кодекс України. No 435-IV. (2022). Вилучено з https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text

6) Господарський кодекс України. No 436-IV. (2022). Вилучено з https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text

7) Про затвердження порядку визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок агресії Російської Федерації. Постанова №326 від 20.03.2022. Вилучено з https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/326-2022-%D0%BF#Text

8) Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні. Закон України. №2247-IX від 12.05.2022. Вилучено з https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text

9) «Загальні засади оцінки майна і майнових прав». Національний стандарт №1 Постанова №1440 від 10 вересня 2003р. Вилучено з https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF#Text

10) Л. М. Головченко, А. І. Лозовий, Е. Б. Сімакова-Єфремян та ін. (2016) Основи судової експертизи: навч. посіб. для фахівців, які мають намір отримати або підтвердити кваліфікацію судового експерта.

11) Методичні рекомендації «Організація проведення судових будівельно-технічних експертиз по цивільних справах», Київський НДІСЕ Міністерства юстиції України, 1999 реєстраційний код 10.6.02 (05.06.2009).

12) «Деякі питання визначення оціночної вартості нерухомості та об’єктів незавершеного будівництва, що продаються (обмінюються)». Постанова №1103 від 26 жовтня 2011р. Вилучено з https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1103-2011-%D0%BF#Text

13) Методичні рекомендації щодо проведення досліджень з розподілу та порядку користування нерухомим майном: звіт про НДР (заключний)/КНДІСЕ; керівник: О.І. Буратевич, викон. Р.Б. Каплін, Н.В. Сеник, В.В. Харченко, О.В. Чайка, Р.М. Пасько, С.С. Степанкевич, М.А. Шишов….- 0116U006195. – К., 2016.

14) Методичні рекомендації щодо встановлення вартості об’єктів нерухомого майна, яке зазнало значних пошкоджень та руйнувань/ В.В. Контимирова, В.В. Мазурова, В.І. Жуков, Слов’янськ: Донецький НДІСЕ, 2019

15) Збірник укрупнених показників вартості відтворення функціональних об’єктів-аналогів для оцінки малоповерхових будинків, будівель та споруд. Видання офіційне. Випуск другий (з уточненнями), затв. наказом Фонду державного майна України та Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства 23.12.2004 №2929/227. –К., Держжитлокомунгосп України, 2005.

16) Настанова з визначення вартості будівництва. Вилучено з https://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2021/11/knu-nastanova-z-vyznachennya-vartosti-budivnycztva.pdf

---

Regarding the current state of methodical provision of judicial evaluation and construction expertise on the evalution of objects of unfinshed construction

Kateryna Osypenko
Senior researcher of NSC «ISE Hon. Prof. M.S. Bokarius», Kharkiv, Ukkaine
ORCID: 0000-0001-6345-9933

Abstract: One of the tasks of appraisal and construction expertise is the evaluation of objects of unfinished construction. The results of an evaluation and construction study in the form of an expert's opinion are one of the sources of evidence in various types of legal proceedings, which have an objective nature in terms of establishing the truth for its substantive resolution. The article lists the objects of unfinished construction, types of existing values of real estate objects, methodical approaches. There are cases when it is necessary to appoint this type of examination in various types of judicial proceedings. The analysis of regulatory and legislative acts of the past hours was carried out. The currently existing methodical recommendations, which are used when conducting a judicial evaluation and construction examination for the evaluation of objects of unfinished construction, have been studied. To date, there are many problematic issues that arise when conducting an evaluation and construction examination on the evaluation of objects of unfinished construction, which are relevant for the theory and practice of conducting this type of research. In this regard, there is a need to develop unified methodological approaches when solving issues of judicial evaluation and construction expertise on the evaluation of objects of unfinished construction.

Keywords: building, cost, research, expertise, objects of unfinished construction, buildings, methodical recommendations, approach.
